

CPH LOGEMENT

Emprunter

Nous donnons du crédit à vos projets.

PROSPECTUS
CPH LOGEMENT
N° 02/2024
Document en vigueur
au 01/06/2024
et disponible sur
www.cph.be



CPH Logement est un crédit hypothécaire consenti par la Banque CPH SC agréée, rue Perdue 7 à 7500 Tournai, (TVA : BE 0402.487.939 - RPM Hainaut, division Tournai), agissant en qualité de prêteur.

Réussir ensemble.

CPH
Banque

FOR216 – PROSPECTUS CPH LOGEMENT – DOCUMENT EN VIGUEUR AU 01/06/2024

TABLE DES MATIÈRES

1. Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire à but immobilier au CPH ?	4
2. Qui peut contracter un crédit hypothécaire ?	4
3. Qu'est-ce que le crédit hypothécaire CPH Logement ?	4
Votre CPH Logement en 5 étapes	5
4. Quelles sont les caractéristiques du crédit hypothécaire CPH Logement ? ...	6
4.1 Quel montant et pour quelle durée puis-je emprunter ?	6
4.2 Quels sont les types de taux d'intérêt proposés ?	6
4.2.1 Le taux fixe	6
4.2.2 Le taux variable	6
4.3 Quelles sont les réductions tarifaires possibles ?	7
4.4 Quels sont les coûts liés au crédit ?	8
4.5 Qu'est-ce que le TAEG ? Comment est-il calculé ?	8
4.6 Quelles sont les formules de remboursement ?	9
4.6.1 Les mensualités constantes	9
4.6.2 L'amortissement constant en capital	11
4.6.3 L'échéance unique	13
4.7 Quelles sont les formes de sûretés qui peuvent être demandées ?	15
4.7.1 La sûreté immobilière	15
4.7.2 Les autres sûretés	15
4.8 Mon crédit est-il soumis à une commission de non-prélèvement ?	15
4.9 Faut-il souscrire à des services accessoires ?	16
4.9.1 L'assurance vie de type solde restant dû	16
4.9.2 L'assurance incendie	16
4.9.3 Ouverture d'un compte à vue	16
4.10 Un remboursement anticipé est-il possible ? Dans quelles conditions ?	17
4.11 Quelles sont les conséquences en cas de non-respect des engagements liés au crédit ?	17
4.12 Quels sont les avantages fiscaux possibles ?	18
4.13 Quels sont les fichiers consultés ?	18
5. Annexe : Tarif des taux CPH Logement ..	18

Achat d'une maison ? Construction ? Envie de rénover votre habitation ? Refinancement d'un bien ou d'un droit immobilier ?

Quel que soit le but de votre crédit, vous vous engagez dans un des principaux projets de votre vie. Ce prospectus aborde les différents aspects financiers de votre projet. D'autres informations peuvent être obtenues sur notre site : www.cph.be ou dans l'une de nos agences.

1. Qu'est-ce qu'un crédit hypothécaire à but immobilier au CPH ?

C'est un financement à moyen ou long terme, garanti par une sûreté immobilière, qui est principalement destiné au financement de l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers.

Ainsi, le crédit hypothécaire à but immobilier permet de construire, acquérir, rénover, agrandir, conserver ou refinancer un bien ou un droit immobilier.

Il permet également d'acquérir une seconde résidence, pour investir dans un patrimoine immobilier ou payer des droits de succession / donation.

2. Qui peut contracter un crédit hypothécaire ?

Toute personne physique ou groupe de personnes physiques (indépendant, salarié, titulaire d'une profession libérale, pensionné ...) qui, au moment de la signature du contrat de crédit :

- a sa résidence habituelle en Belgique ;
- agit à des fins privées ;
- est majeur ou mineur émancipé ;
- démontre une capacité de remboursement.

3. Qu'est-ce que le crédit hypothécaire CPH Logement ?

Le CPH Logement est un crédit hypothécaire régi par le Livre VII, Titre 4, Chapitre 2 du Code de droit économique à but principalement immobilier octroyé dans un contrat-cadre.

Un contrat-cadre est un contrat au sein duquel des sûretés sont constituées, généralement une inscription hypothécaire. Ces sûretés peuvent dès lors couvrir d'autres crédits hypothécaires à destination immobilière qui seraient postérieurement octroyés.

En effet, le capital déjà remboursé peut, moyennant l'accord de la Banque CPH, être réutilisé afin de contracter un nouveau crédit hypothécaire à destination immobilière sous forme de reprise d'encours au sein du contrat-cadre avec un minimum de frais.

VOTRE CPH LOGEMENT EN 5 ÉTAPES

Étape 1 > Information précontractuelle

Cette phase permet à la Banque d'accomplir son devoir de conseil et d'investigation.

À cet effet, la Banque recueillera toutes les informations qui lui sont nécessaires et, grâce au prospectus et au tarif des taux CPH Logement y annexé, elle analysera avec vous les formes de crédit, les types de taux proposés ainsi que les garanties immobilières qui peuvent être consenties afin de déterminer le produit le mieux adapté à vos besoins.

Une demande d'offre reprenant entre autres toutes les informations personnelles vous concernant, le but du crédit, le montant que vous souhaitez emprunter, la formule de remboursement choisie et le tarif des frais sera établie.

Étape 2 > Analyse de la solvabilité

Sur base des informations relatives à vos revenus, à vos engagements financiers en cours, aux personnes qui sont à votre charge, la banque évaluera votre solvabilité.

À cet effet, la partie 2 de votre demande d'offre appelée « Données complémentaires à la demande d'offre » reprendra l'analyse de votre situation personnelle et financière.

Étape 3 > Remise de la FISE

La FISE « Fiche d'information standardisée européenne » est une information **obligatoire personnalisée** et **gratuite** dont le contenu est imposé par la loi. Celle-ci est vous est remise dans le but de comparer les différentes offres sur le marché.

Étape 4 > L'offre de crédit

L'offre de crédit reprend toutes les conditions contractuelles et les clauses du contrat final : les garanties à constituer et les conditions à respecter, le taux d'intérêt débiteur, ses modalités de variation et l'indice de référence, le TAEG et ses hypothèses de calcul.

Elle a une durée de validité de 30 jours c'est-à-dire que votre acceptation doit intervenir avant l'expiration de ce délai de validité.

Une simulation du tableau d'amortissement est annexée à l'offre de crédit.

Étape 5 > Signature de l'acte de crédit et mise à disposition du capital emprunté

Si vous êtes d'accord avec l'offre de crédit proposée, l'acte notarié sera signé chez le notaire de votre choix, auprès duquel nous aurons préalablement transmis votre projet d'acte de crédit.

En cas d'achat, le capital emprunté est mis à disposition le jour de la passation de l'acte authentique chez le notaire ou, en cas d'absence d'acte authentique, à la signature de votre lettre d'offre de crédit.

En cas de travaux / construction, le capital emprunté est mis à disposition au fur et à mesure de l'avancement des travaux / de la construction.

Toute mise à disposition du capital emprunté est conditionnée à la constitution des garanties et au respect des conditions reprises dans votre offre de crédit.

Tant que le capital emprunté n'est pas entièrement mis à disposition, vous paierez des intérêts sur le montant mis à disposition.

Une fois que le capital emprunté aura été totalement mis à disposition, vous commencerez à rembourser vos termes de paiement en capital et intérêts conformément à votre plan de remboursement.

4. Quelles sont les caractéristiques du crédit hypothécaire CPH Logement ?

4.1 Quel montant et pour quelle durée puis-je emprunter ?

Le montant que vous pouvez emprunter dépend de plusieurs facteurs :

> Quelle est votre capacité de remboursement ?

Il est dangereux pour votre équilibre budgétaire de consacrer une trop grande partie de vos revenus au remboursement de votre crédit CPH Logement. Votre capacité de remboursement est déterminée par vos revenus, vos charges financières et vos besoins pour vivre. En général, il est préférable qu'au maximum un tiers de vos revenus nets soit alloué à vos charges financières (crédit CPH Logement et autres crédits en cours).

> Quel est le coût de votre projet et les fonds propres qui peuvent être investis dans celui-ci ?

Quel est le coût du bien immobilier que vous voulez financer ? Quels sont les frais liés à votre projet (frais d'acte, travaux à financer...) ? Avez-vous des fonds propres à injecter dans votre projet afin d'emprunter moins ?

> Quelles sont les garanties qui peuvent être constituées ?

Généralement, la Banque demande de constituer une hypothèque afin de se prémunir contre l'éventuel défaut de remboursement.

Le CPH Logement, exprimé en années entières, a une durée variant de 1 à 30 ans.

Dans le cadre d'un entretien personnalisé, votre agence analysera avec vous les possibilités qui peuvent être envisagées.

4.2 Quels sont les types de taux d'intérêt proposés ?

4.2.1 Le taux fixe

Votre taux reste fixe durant toute la durée de votre crédit.

4.2.2 Le taux variable

Votre taux varie, en fonction d'un indice de référence, à des périodes précises et dans une fourchette déterminée (maximum 0,4074 % par mois ou maximum taux initial s'il est inférieur à 0,4074 % par mois). La période au cours de laquelle le taux d'intérêt peut varier détermine l'indice de référence applicable. Par exemple l'indice de référence A correspond à un taux d'intérêt qui varie chaque année. Les indices de référence sont calculés par l'Agence Fédérale de la Dette (Administrateur) et sont publiés chaque mois au Moniteur belge.

Exemple chiffré*

Vous avez emprunté à un taux mensuel de 0,1530 % (1,85 % annuel) avec une révision quinquennale. L'indice de référence E du mois civil précédant la date de signature de votre demande d'offre était de - 0,0387 % par mois. Au moment de la révision contractuelle du taux, l'indice de référence E est passé à 0,0253 % ; soit un écart de 0,0640 % (0,0253 - (- 0,0387)). Le nouveau taux mensuel devient donc : (taux initial + écart) = 0,1530 % + 0,0640 % = 0,2170 % (soit un taux annuel de $(1 + 0,00217)^{12} - 1 = 2,64\%$)

*crédit conclu après le 01/07/2010

Le tarif des taux CPH Logement est publié chaque mois. Il constitue une annexe au présent prospectus. Il reprend :

- l'ensemble des taux applicables ;
- les types de révision ;
- les indices de référence du mois civil précédant la date du tarif ;
- les réductions et les majorations possibles ;
- les frais ;
- les exemples représentatifs.

4.3 Quelles sont les réductions tarifaires possibles ?

Une réduction de taux de votre crédit CPH Logement vous sera accordée dans les 5 cas suivants :

1. Votre crédit CPH Logement représente **moins de 60 % de la valeur vénale du bien** à acquérir ;
2. Toutes **vos charges de crédit** confondues représentent **moins de 25 %** de vos revenus annuels nets ;
3. Vos **revenus sont domiciliés** sur un compte à vue ouvert ou à ouvrir en nos livres

Afin de bénéficier de cette réduction de taux, tous les emprunteurs doivent domicilier leurs revenus sur un compte à vue ouvert en nos livres au plus tard 3 mois après la signature de l'acte de crédit. Pour les crédits octroyés avant le 01/06/2024, cette condition doit être maintenue jusqu'au terme du crédit. Pour les crédits octroyés à partir du 01/06/2024, cette condition doit être maintenue pendant minimum $\frac{1}{3}$ de la durée totale du crédit.

4. La totalité de votre crédit CPH Logement doit être couvert par une (plusieurs) **assurance(s) vie de type solde restant dû** auprès de la compagnie **CPH Life**.

Afin de bénéficier de cette réduction de taux, l'(les) assurance(s) doit(vent) être souscrite(s) au plus tard lors de la mise à disposition des fonds. Pour les crédits octroyés avant le 01/06/2024, cette condition doit être maintenue jusqu'au terme du crédit. Pour les crédits octroyés à partir du 01/06/2024, cette condition doit être maintenue pendant minimum $\frac{1}{3}$ de la durée totale du crédit. La (les) prime(s) d'assurance, calculée(s) sur base d'un tarif moyen standard, est(sont) comprise(s) dans le TAEG.

Exemple chiffré*

M. et Mme DUPONT contractent un crédit d'un montant de 120.000 €. Afin de bénéficier de la réduction de taux, ils doivent souscrire une ou plusieurs assurances vie de type solde restant dû auprès de la compagnie CPH LIFE pour un montant total d'au-moins 120.000 €. M. et Mme DUPONT peuvent donc souscrire 60.000 € sur la tête de chaque emprunteur, 120.000 € sur la tête d'un seul emprunteur ou toute une autre répartition pour autant que le crédit soit totalement couvert.

Les modalités relatives à ces réductions sont reprises dans le tarif des taux CPH Logement annexé au présent prospectus.

5. L'habitation financée ou sur laquelle porte les travaux financés a une consommation énergétique **≤ 159 kWh/m²/an** attestée par un certificat de performance énergétique (PEB) délivré par un certificateur agréé.

4.4 Quels sont les coûts liés au crédit ?

Certains frais en lien avec votre projet devront être payés auprès de divers intervenants, il s'agit :

- **Frais d'étude de dossier**

L'étude de votre dossier génère des frais. Ceux-ci sont dus, **à la Banque**, dès que vous aurez accepté notre offre de crédit.

- **Frais d'expertise et de constat d'avancement et/ou d'achèvement des travaux**

Une expertise est généralement nécessaire afin d'évaluer le(s) bien(s) immobilier(s) que vous offrez en garantie de votre crédit. Elle détermine, entre autre, la valeur en vente normale et la valeur en vente forcée de votre immeuble.

Lorsque le crédit est destiné à financer une construction ou des travaux dans votre habitation, des constats d'avancement et/ou d'achèvement des travaux sous forme d'expertises peuvent être demandés afin de nous permettre de suivre l'évolution des travaux.

Les frais d'expertise et de constat d'avancement et/ou d'achèvement des travaux sous forme d'expertises représentent les honoraires de l'expert.

Ils sont dus **à l'expert** lors de la remise de l'expertise.

La Banque CPH travaille avec ses propres experts, répartis par zone géographique.

L'ensemble des frais sont repris dans le tarif des taux CPH Logement annexé au présent prospectus.

- **Frais liés à l'achat**

Tout acquéreur d'un immeuble en Belgique doit payer au notaire des frais d'acte. Ces frais sont répartis en droits d'enregistrement, honoraires du notaire et frais généraux. Le « droit d'enregistrement » est calculé sur le prix de vente de l'immeuble. Le taux de ce droit est fonction de la région dans laquelle se trouve l'immeuble. Il peut, sous certaines conditions, faire l'objet d'abattements ou de réductions. Les constructions ainsi que certaines ventes sont soumises à la TVA.

- **Frais d'acte notarié de crédit, en cas de constitution d'une hypothèque**

Il s'agit de frais légaux calculés sur le montant du crédit (droits d'enregistrement, frais d'hypothèque, honoraires du notaire).

Les frais liés à l'achat et à l'acte notarié de crédit sont dus au notaire instrumentant lors de la signature de l'acte.

4.5 Qu'est-ce que le TAEG ? Comment est-il calculé ?

Le taux annuel effectif global (TAEG) exprime le coût total du crédit sous la forme d'un pourcentage annuel, en tenant compte du moment où les coûts et les flux du crédit sont payés. Le but principal du TAEG est de rendre le coût total comparable pour tous les crédits.

L'ensemble des frais connus du prêteur sont inclus dans le TAEG, il s'agit principalement :

- des frais de dossier, d'expertise et de constats (d'avancement / d'achèvement des travaux établis par un expert) ;
- des frais de gestion de compte ;
- des frais d'inscription hypothécaire (frais et droits d'enregistrement sans rémunération du notaire) ;
- des frais de mandat notarié (frais et droits d'enregistrement sans rémunération du notaire) ;
- des primes d'assurance (vie ou incendie) ;
- du taux débiteur.

Le TAEG de votre CPH Logement est calculé sur base des hypothèses suivantes :

- Le contrat de crédit restera valable pendant la durée convenue et le prêteur et le consommateur rempliront leurs obligations selon les conditions et aux dates déterminées dans le contrat de crédit ;
- Le taux débiteur reste fixe par rapport au niveau initial et s'appliquera jusqu'au terme du contrat de crédit ;
- Chaque mois compte 30,41667 jours ;
- Le montant du crédit est réputé entièrement et immédiatement prélevé.

4.6 Quelles sont les formules de remboursement ?

Différentes formules de remboursement sont proposées.

4.6.1 Les mensualités constantes

Vous remboursez votre crédit (capital et intérêts) par mensualités identiques.

Une partie de la mensualité est consacrée au remboursement en capital, l'autre au paiement des intérêts. Au fur et à mesure, la partie consacrée au remboursement des intérêts diminue tandis que la partie consacrée au remboursement du capital s'accroît.

Une fois le capital emprunté totalement mis à disposition, les termes de paiement en capital et intérêts sont payables et exigibles à terme échu, à la date d'anniversaire mensuelle du contrat.

La date d'anniversaire mensuelle du contrat correspond au même jour du mois qui suit la mise à disposition totale du capital emprunté.

Exemple chiffré*

Le capital emprunté a totalement été mis à disposition le 15/01/2023, les termes de paiement en capital et intérêts seront remboursables à partir du 15/02/2023.

Voici des exemples représentatifs (sur base du tarif des taux n° 96.01 applicable au 01/01/2024) :

CRÉDIT À TAUX FIXE	
Montant emprunté	65.000,00 €
Durée	120 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel fixe	4,75 % (soit un taux mensuel de 0,3875 %)
Mensualités constantes	678,36 €
Montant total dû par le consommateur. <i>Ce montant correspond à la somme du montant du crédit (en capital et intérêts) et du coût total du crédit</i>	84.902,67 €
TAEG	6,0 %
Frais pris en compte pour le calcul du TAEG	Frais de dossier : 350,00 € Frais d'expertise : 250,00 € Frais de gestion de compte : 2,00 € par mois Frais d'inscription hypothécaire : 2.659,47 € Taux d'intérêt débiteur annuel : 4,75 %

CRÉDIT À TAUX VARIABLE RÉVISION QUINQUENNALE	
Montant emprunté	153.000,00 €
Durée	240 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	4,45 % (soit un taux mensuel de 0,3635 %)
Mensualités constantes	956,59 €
Montant total dû par le consommateur. <i>Ce montant correspond à la somme du montant du crédit (en capital et intérêts) et du coût total du crédit</i>	234.579,47 €
TAEG	4,8 %
Frais pris en compte pour le calcul du TAEG	Frais de dossier : 350,00 € Frais d'expertise : 250,00 € Frais de gestion de compte : 2,00 € par mois Frais d'inscription hypothécaire : 3.917,87 € Taux d'intérêt débiteur annuel : 4,45 % Comme il s'agit d'un crédit à taux variable, le TAEG effectif pourrait être différent du TAEG si le taux d'intérêt débiteur du crédit change. Après 5 ans, selon l'indice de référence appliqué, le taux d'intérêt débiteur annuel maximum pourrait s'élever à 8,90 %, ce qui porterait les termes de paiement mensuels à 1.246,95 €.

4.6.2 L'amortissement constant en capital

Vous remboursez le capital par versements mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels constants. Les intérêts sont payables selon la même périodicité que le capital et sont calculés sur le solde restant dû. La charge des intérêts s'amenuise donc au fil du temps.

Voici des exemples représentatifs (sur base du tarif des taux n° 96.01 applicable au 01/01/2024) :

CRÉDIT À TAUX FIXE	
Montant emprunté	65.000,00 €
Durée	120 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel fixe	4,75 % (soit un taux mensuel de 0,3875 %)
Termes de paiement mensuels en capital	541,67 € (excepté le dernier qui sera d'un montant de 541,27 €)
Montant total dû par le consommateur. <i>Ce montant correspond à la somme du montant du crédit (en capital et intérêts) et du coût total du crédit</i>	83.737,83 €
TAEG	6,1 %
Frais pris en compte pour le calcul du TAEG	Frais de dossier : 350,00 € Frais d'expertise : 250,00 € Frais de gestion de compte : 2,00 € par mois Frais d'inscription hypothécaire : 2.659,47 € Taux d'intérêt débiteur annuel : 4,75 %

CRÉDIT À TAUX VARIABLE RÉVISION QUINQUENNALE	
Montant emprunté	147.000,00 €
Durée	180 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	4,45 % (soit un taux mensuel de 0,3635 %)
Termes de paiement mensuels en capital	816,67 € (excepté le dernier qui sera d'un montant de 816,07 €)
Montant total dû par le consommateur. <i>Ce montant correspond à la somme du montant du crédit (en capital et intérêts) et du coût total du crédit</i>	200.150,11 €
TAEG	5,00 %
Frais pris en compte pour le calcul du TAEG	Frais de dossier : 350,00 € Frais d'expertise : 250,00 € Frais de gestion de compte : 2,00 € par mois Frais d'inscription hypothécaire : 3.832,07€ Taux d'intérêt débiteur annuel : 4,45 % Comme il s'agit d'un crédit à taux variable, le TAEG effectif pourrait être différent du TAEG si le taux d'intérêt débiteur du crédit change. Après 5 ans, selon l'indice de référence appliqué, le taux d'intérêt débiteur annuel maximum pourrait s'élever à 8,90 %, ce qui impacterait vos remboursements mensuels en intérêts.

4.6.3 L'échéance unique

Le capital est remboursé en une seule fois au terme d'une période déterminée, variant de 1 à 30 ans. Les intérêts sont payables mensuellement, trimestriellement, semestriellement ou annuellement. Cette formule peut être envisagée lorsque vous attendez une somme importante mais que vous n'en disposez pas encore au moment où vous avez besoin d'un crédit hypothécaire CPH Logement.

Voici des exemples représentatifs (sur base du tarif des taux n° 96.01 applicable au 01/01/2024) :

CRÉDIT À TAUX FIXE	
Montant emprunté	185.000,00 €
Durée	24 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel fixe	4,55 % (soit un taux mensuel de 0,3715%)
Termes de paiement mensuels en intérêts	687,28 €
Terme de paiement en capital à l'échéance	185.000,00 €
Montant total dû par le consommateur. <i>Ce montant correspond à la somme du montant du crédit (en capital et intérêts) et du coût total du crédit</i>	206.518,09 €
TAEG	6,1 %
Frais pris en compte pour le calcul du TAEG	Frais de dossier : 350,00 € Frais d'expertise : 250,00 € Frais de gestion de compte : 2,00 € par mois Frais d'inscription hypothécaire : 4.375,47€ Taux d'intérêt débiteur annuel : 4,55 %

CRÉDIT À TAUX VARIABLE RÉVISION QUINQUENNALE	
Montant emprunté	215.000,00 €
Durée	144 mois
Taux d'intérêt débiteur annuel	4,45 % (soit un taux mensuel de 0,3635%)
Termes de paiement mensuels en intérêts	781,53 €
Terme de paiement en capital à l'échéance	215.000,00 €
Montant total dû par le consommateur. <i>Ce montant correspond à la somme du montant du crédit (en capital et intérêts) et du coût total du crédit</i>	333.232,72 €
TAEG	4,7 %
Frais pris en compte pour le calcul du TAEG	<p>Frais de dossier : 350,00 € Frais d'expertise : 250,00 € Frais de gestion de compte : 2,00 € par mois Frais d'inscription hypothécaire : 4.804,47 € Taux d'intérêt débiteur annuel : 4,45 %</p> <p>Comme il s'agit d'un crédit à taux variable, le TAEG effectif pourrait être différent du TAEG si le taux d'intérêt débiteur du crédit change.</p> <p>Après 5 ans, selon l'indice de référence appliqué, le taux d'intérêt débiteur annuel maximum pourrait s'élever à 8,90 %, ce qui impacterait vos remboursements mensuels en intérêts.</p>

4.7 Quelles sont les formes de sûretés qui peuvent être demandées ?

4.7.1 La sûreté immobilière

Elle peut revêtir les formes suivantes :

- **L'inscription hypothécaire pour toutes sommes**

Sûreté portant sur un bien immobilier déterminé. Généralement prise en 1^e rang, elle constitue la garantie principale du crédit et confère à la Banque le droit de vendre le bien sur lequel elle porte si l'emprunteur ne respecte pas ses obligations de remboursement.

Elle est, la plupart du temps, constituée pour le montant du crédit sur le bien à acquérir ou à construire ou sur un autre bien de votre patrimoine, situé en Belgique ou dans un autre État membre de l'Union Européenne.

Elle a une durée de 30 ans, elle est rédigée par un notaire et renseignée dans les registres de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale. Elle est consentie pour garantir les dettes actuelles et futures de l'emprunteur.

Elle permet de réemprunter le capital déjà remboursé sans devoir effectuer les démarches d'un nouvel acte notarié de crédit hypothécaire.

Sa radiation nécessite des formalités.

- **Le mandat hypothécaire**

Acte notarié par lequel le propriétaire d'un bien immobilier donne à un tiers (le mandataire) le droit de consentir en son nom hypothèque en faveur de la banque à sa première demande.

Le mandat hypothécaire peut donc être converti en hypothèque à n'importe quel moment.

Le mandat hypothécaire offre, à la Banque, moins de garantie qu'une inscription hypothécaire : il constitue un contrat entre la banque et l'emprunteur qui n'est pas renseigné dans les registres publics.

- **La promesse d'hypothèque**

Il s'agit d'un engagement sous seing privé pris par le propriétaire d'un bien immobilier de consentir hypothèque en faveur de la banque à sa première demande.

4.7.2 Les autres sûretés

D'autres sûretés telles que la cession de vos rémunérations, la mise en gage à notre profit d'une assurance vie de type solde restant dû ou d'une assurance-groupe (liste non exhaustive) peuvent être demandées.

4.8 Mon crédit est-il soumis à une commission de non-prélèvement ?

En cas de construction ou de rénovation notamment, le capital emprunté n'est pas mis à disposition en une seule fois mais au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Une **commission de non prélèvement** (aussi appelée commission de réservation) est alors calculée sur la partie non prélevée du capital emprunté. Elle est calculée à partir du 1^e jour ouvré qui suit la date de signature de l'acte authentique ou, en cas d'absence d'acte authentique, à partir du 1^e jour ouvré qui suit la signature de la lettre d'offre de crédit sur le capital restant à prélever.

Elle s'élève à 0,10 % par mois les 3 premiers mois et à 0,25 % les mois suivants. Elle est payée selon le rythme et à la date de paiement des intérêts.

La commission de non prélèvement est limitée à 2 ans maximum.

4.9 Faut-il souscrire à des services accessoires ?

Afin d'obtenir le crédit, vous devez généralement souscrire aux services accessoires suivants :

4.9.1 L'assurance vie de type solde restant dû

En cas de décès, l'assurance vie de type solde restant dû mise en gage à notre profit permet le remboursement (total ou partiel) de votre crédit. De cette manière, vous supprimez ou réduisez les charges financières qui pèseraient sur votre conjoint, votre famille ou vos héritiers.

Afin que la prime d'assurance reste accessible pour le client qui présente un risque de santé accru, un mécanisme de solidarité a été mis en place par le législateur. À cet effet, les secteurs de l'assurance et du crédit prendront en charge la partie de la surprime qui dépasse 125 % de la prime d'assurance de base.

L'assurance vie de type solde restant dû peut être souscrite auprès de la compagnie CPH Life ou auprès d'une autre compagnie de votre choix agréée par les Autorités de contrôle.

Votre contrat d'assurance doit être annexé à votre crédit CPH Logement.

4.9.2 L'assurance incendie

Votre habitation doit être couverte par une assurance qui remboursera les dégâts causés par un incendie total ou partiel, une inondation, une tempête, des grêles etc.

En tant que créancier hypothécaire, votre assurance incendie sera mise en gage à notre profit.

Cette assurance peut être souscrite auprès d'une compagnie de votre choix agréée par les Autorités de contrôle.

Votre contrat d'assurance doit être annexé à votre crédit CPH Logement.

4.9.3 Ouverture d'un compte à vue

Vous pouvez rembourser votre crédit CPH Logement par ordre permanent ou par virement au départ d'un compte ouvert auprès d'une autre banque ou par un prélèvement automatique au départ d'un compte à vue ouvert ou à ouvrir en nos livres.

L'ouverture d'un compte à vue en nos livres est nécessaire si vous décidez de domicilier vos revenus sur ce compte et que vous bénéficiez, à ce titre, de la réduction de taux correspondante.

Attention, la souscription à certains services accessoires vous permet de bénéficier d'une réduction de taux. À cet effet, veuillez consulter le tarif des taux CPH Logement annexé au présent prospectus.

4.10 Un remboursement anticipé est-il possible ? Dans quelles conditions ?

Vous avez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement votre crédit par anticipation.

Un remboursement anticipé partiel peut être effectué une fois par année pour un montant que vous déterminez librement. Les remboursements partiels ultérieurs qui seraient effectués pendant ladite année doivent porter sur un minimum de 10 % du montant du capital.

Ces remboursements anticipés étant inattendus et imprévisibles pour la banque, une indemnité de « remploi » de ces fonds est due. Elle s'élève à 3 mois d'intérêts calculés au taux du crédit.

Le calcul est effectué selon la formule suivante :

Montant du remboursement X taux périodique mensuel X 3 mois

L'indemnité de remploi n'est pas due en cas de remboursement anticipé consécutif au décès du consommateur.

4.11 Quelles sont les conséquences en cas de non-respect des engagements liés au crédit ?

Voici les types de non-respect des engagements liés au crédit CPH Logement et les conséquences financières et/ou juridiques qui peuvent en découler :

- En cas de non-paiement des primes relatives aux contrats annexés, l'emprunteur donne pouvoir au prêteur de payer les primes échues relatives aux contrats annexés s'il néglige de le faire lui-même ;
- En cas de défaut de paiement d'un montant en intérêts ou en capital au terme convenu et si l'emprunteur ne paie pas le terme au plus tard à l'expiration du délai fixé dans la lettre recommandée adressée par le prêteur à l'emprunteur et lui rappelant la situation dans laquelle il se trouve et les conséquences de la non régularisation de cette situation, le prêteur est en droit, sans préjudice de tout autre droit ou action qu'il pourrait faire valoir, de réclamer des intérêts de retard à concurrence de 0,50 % sur base annuelle calculés comme suit :
 - a) en cas de non-paiement des intérêts au terme : le solde restant dû au moment du retard de paiement multiplié par le taux périodique qui correspond au taux débiteur de 0,50 % ;
 - b) sur le capital impayé un intérêt de retard peut être calculé prorata temporis au taux périodique du crédit, majoré d'un taux périodique qui correspond au taux débiteur de 0,50 %. Ces intérêts de retard commencent alors à courir à partir de la date de retard de paiement jusqu'au remboursement effectif.

Les montants exigibles anticipativement porteront de plein droit intérêt à un taux correspondant au taux d'intérêt conventionnel.

- À défaut d'exécution des engagements pris par l'emprunteur, le prêteur aura, outre les droits et actions résultant des garanties constituées à son profit, le droit de faire toute procédure tendant à la sauvegarde de ses intérêts par rapport à tous les autres biens appartenant à la Créditée et d'en poursuivre l'exécution.
- L'emprunteur est tenu de souscrire aux services auxiliaires éventuels afin d'obtenir le crédit aux conditions mentionnées.

4.12 Quels sont les avantages fiscaux possibles ?

Des avantages fiscaux peuvent être liés à votre crédit hypothécaire ainsi qu'à la souscription d'une assurance vie de type solde restant dû.

Suite à la sixième réforme de l'État (loi du 08/05/2014 publiée au MB le 28/05/2015), les Régions sont devenues exclusivement compétentes en matière de fiscalité de « l'habitation propre ».

Le gouvernement fédéral reste compétent pour le traitement fiscal des « autres habitations ».

Notre brochure « Avantages fiscaux liés au crédit hypothécaire » est disponible sur notre site vitrine www.cph.be, n'hésitez pas à la consulter !

4.13 Quels sont les fichiers consultés ?

Aux fins d'octroi de votre crédit CPH Logement, seront consultés, le cas échéant, les fichiers suivants :

- Le fichier de la Centrale de Crédits aux particuliers dont le responsable de traitement est la Banque Nationale de Belgique, Boulevard de Berlaimont 14 à 1000 Bruxelles ;
- Le fichier du Registre des Crédits aux Entreprises (dénommé « RCE ») dont le responsable de traitement est la Banque Nationale de Belgique, Boulevard de Berlaimont 14 à 1000 Bruxelles ;
- Le fichier de la Banque CPH dont le responsable de traitement est la Banque CPH, rue Perdue 7 à 7500 Tournai.

5. Annexe : Tarif des taux CPH Logement

Ce prospectus est disponible dans toutes les agences de la Banque CPH et sur notre site vitrine : www.cph.be

NOS AGENCES

6150	Anderlues	Rue J. Wauters 3	071 52 28 53
7800	Ath	Esplanade 4	068 28 39 04
7130	Binche	Grand-Place 45	064 33 27 47
6000	Charleroi	Rue du Grand Central 39-43	071 32 36 17
6200	Châtelet	Place de l'Hôtel de Ville 3	071 38 77 50
6460	Chimay	Place Froissart 13	060 21 40 53
7370	Dour	Rue Maréchal Foch 18	065 65 54 75
6220	Fleurus	Chaussée de Charleroi 208	071 81 65 32
7080	Frameries	Grand Place 5A	065 67 25 33
6280	Gerpennes	Chée de Philippeville 223	071 21 60 42
6060	Gilly	Chaussée Impériale 31	071 41 37 46
6041	Gosselies	Place Albert 1 ^{er} 8	071 34 05 94
7100	Haine-St-Paul	Chée de Jolimont 22	064 21 35 46
7110	Houdeng-G.	Chaussée P. Houtart 118	064 22 61 46
7100	La Louvière	Rue Sylvain Guyaux 6	064 22 12 53
7860	Lessines	Porte d'Ogy 2	068 33 26 05
7900	Leuze	Rue de Tournai 15	069 66 47 62
7000	Mons	Place des Chasseurs à Pied 1	065 35 22 38
7140	Morlanwelz	Rue R. Warocqué 10	064 44 87 58
7700	Mouscron	Grand-Place 18	056 34 17 03
5004	Namur (Bouge)	Chaussée de Louvain 471B	081 26 21 46
1400	Nivelles	Square Gabrielle Petit 7	067 84 43 59
7600	Péruwelz	Boulevard Léopold III 122	069 77 62 73
7390	Quaregnon	Rue du Village 105	065 77 74 32
7330	St-Ghislain	Rue Grande 85	065 78 62 22
7060	Soignies	Rue de la Régence 8-10	067 33 51 64
7500	Tournai	Rue Perdue 7	069 88 14 11
1300	Wavre	Place Bosch 38	010 86 06 66

SIÈGE SOCIAL

7500	Tournai	Rue Perdue 7	069 88 14 11
------	---------	--------------	--------------

Banque CPH SC agréée | TVA BE 0402.487.939
RPM Hainaut, division Tournai

Document en vigueur depuis le 01/06/2024



info@cph.be | www.cph.be